

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

OPERATING COST SETTLEMENT

EINFÜHRUNG

Die Nebenkostenabrechnung dient der transparenten Verteilung der Betriebskosten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der vermieteten Immobilien entstehen. Sie ergänzt die vereinbarte Grundmiete und stellt sicher, dass die tatsächlichen laufenden Kosten den jeweiligen Mietern anteilig zugeordnet werden.

Die folgenden allgemeinen Erläuterungen gelten gleichermaßen für:

- die Gewerbeobjekte in Uttenreuth und Ilmenau,
- die Stadthäuser in Uttenreuth Lerchenhain sowie
- die Stadthäuser im Schwabachgrund.

Je nach Art und Nutzung der Immobilie können die umlagefähigen Kosten unterschiedliche Schwerpunkte haben. Typische Nebenkosten sind etwa Ausgaben für Wasser/Abwasser, Müllentsorgung, Versicherungen, Grundsteuer, Hausreinigung oder Pflege der Außenanlagen.

Hinweis zur Heizkostenabrechnung:

Kosten für Heizung und Warmwasser sind nicht in allen Objekten gleichermaßen relevant. Wo separate Heizlösungen bestehen, erfolgt keine zentrale Abrechnung dieser Kosten. In Objekten mit zentraler Versorgung werden die Heizkosten gesondert erfasst und nach den gesetzlichen Vorschriften oder vertraglichen Vereinbarungen verteilt.

Vorrang der mietvertraglichen Regelungen:

Grundlage jeder Abrechnung sind stets die Vereinbarungen im individuellen Mietvertrag. Dort ist festgelegt, welche Kostenarten umgelegt werden und welcher Umlageschlüssel angewandt wird. Diese vertraglichen Bestimmungen haben in jedem Fall Vorrang vor den allgemeinen Hinweisen.

INTRODUCTION

The service charge settlement ensures the transparent allocation of operating costs incurred in connection with the use of the rented properties. It supplements the agreed basic rent and ensures that actual running costs are distributed fairly among the respective tenants.

The following general explanations apply equally to:

- the commercial properties in Uttenreuth and Ilmenau,
- the townhouses in Uttenreuth Lerchenhain, and
- the townhouses in Schwabachgrund.

Depending on the type and use of the property, the recoverable costs may differ in focus. Typical service charges include expenses for water/wastewater, waste disposal, insurance, property tax, cleaning, or maintenance of outdoor areas.

Note on heating costs:

Heating and hot water costs are not relevant for all properties. Where individual heating solutions exist, no central settlement of these costs takes place. In properties with central supply, heating costs are recorded separately and allocated according to statutory provisions or contractual agreements.

Priority of contractual agreements:

The basis of every settlement is the individual rental agreement. It defines which cost categories are recoverable and which allocation key is applied. These contractual provisions always take precedence over the general guidelines.

ERLÄUTERUNGEN

Die **Betriebskostenabrechnung** folgt den gesetzlichen deutschen Bestimmungen und den vertraglichen Vereinbarungen. Abgerechnet werden die folgenden Kosten:

- Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung
- Wartung der Heizungsanlage incl. umlagefähiger Materialkosten, Schornsteinfeger
- Grundsteuer
- Müllentsorgung nach Inanspruchnahme im Jahr
- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nach Verbrauch im Jahr
- Gartenpflege im Frühjahr und Herbst, individuell für jedes Haus nach Notwendigkeit
- Sonderbetriebskosten, sofern diese angefallen sind.

Alle **Betriebskosten** werden jährlich und verursachungsge- recht aufgestellt und ggf. anteilig zum Mietzeitraum abge- rechnet. Umlagefähige Kosten werden transparent erläutert. Alle Kosten werden anteilig auf den Mietzeitraum verteilt.

Wenn dies nicht ohne weiteres möglich ist, werden die Kos- ten plausibel mit einem dokumentierten Umlageschlüssel umgelegt.

UMLAGEFÄHIGEN BETRIEBSKOSTEN

Die **umlagefähigen Betriebskosten** führen zu Belastungen für die einzelnen Objekte. Die Kosten werden durch Rech- nungen belegt.

Die Prüfung der Heizungsanlage durch den **Schornsteinf- eger** erfolgt alle zwei Jahre. Die anfallenden Kosten werden auf den Zeitraum von zwei Jahren verteilt.

Die **Grundsteuer** wird vierteljährlich von der Gemeinde erhoben. Die Kosten sind bisher seit 2015 unverändert und werden auf dem Steuerbescheid ausgewiesen.

SPEZIFISCHE KOSTEN

Die Kosten für **Wasser und Abwasser** werden nach Ge- brauch und dem aktuell bekannten Verrechnungssatz ver- rechnet. Zu berücksichtigen ist, dass die Verrechnungssätze in Uttenreuth erst spät (im dritten Quartal des Folgejahres) zur Verfügung stehen. Abgerechnet werden daher in der Regel die Preise des vorherigen Abrechnungszeitraums – erwartungsgemäß ohne Nachteil für die Mieter.

Falls die Ablesung der Wasseruhren nicht exakt zum Abrech- nungsstichtag erfolgt, werden die für die Abrechnung relevan- ten Werte durch Hochrechnung der mittleren Verbrauchswerte bestimmt. Es entstehen dem Mieter hierdurch keine Nach- teile.

Die Wasseruhren werden in größeren Abständen ausget- auscht. Die Zählerwerte zum Datum des Austauschs werden dokumentiert. In der Jahresabrechnung werden diese Vork- omnisse berücksichtigt und dokumentiert.

Die **Müllentsorgung** wird entsprechend der Inanspruchnah- me individuell abgerechnet. Bei Nichtinanspruchnahme der Müllentleerung (Restmüll) mindern sich die Kosten. Die Ent- sorgung von Papier und Bioabfällen ist kostenlos. Mülltren- nung kann sich demgemäß lohnen.

Bitte prüfen Sie, ob das Volumen der Restmülltonne Ihren Anforderungen entspricht. In der Regel ist ein Volumen von 120l ausreichend. Die Inanspruchnahme einer größeren 240l Tonne bedeutet höhere Kosten.

Bei Wechsel des Mieters im Verlauf des Jahres, werden die

EXPLANATIONS

Operating expenses are invoiced in accordance with legal German regulations and contractual agreements. The follow- ing costs are settled:

- Residential property and liability insurance
- Maintenance of the heating system incl. chargeable material costs, chimney sweeper
- Real estate tax
- Waste disposal according to utilisation during the year
- Water supply and sanitation according to consumption during the year
- Garden care in spring and autumn, individually for each house according to need
- Special operating costs, if incurred.

All **operating costs** are set up annually and according to the specific conditions in which they are incurred and, if neces- sary, invoiced pro rata to the rental period. Allocable costs are explained transparently. All costs are allocated proportionate- ly over the rental period.

If this is not easily possible, the costs are plausibly allocated using a documented cost allocation formula.

ALLOCABLE OPERATING COSTS

The **allocable operating costs** result in charges for the individual properties. The costs are documented by invoices.

The **chimney sweeper** checks the heating system every two years. The costs incurred will be shared between the two- years period.

The **property tax** is charged quarterly by the local authority. The costs have remained unchanged since 2015 and are shown in the tax assessment notice.

SPECIFIC COSTS

The costs for **water and waste water** are charged according to usage and the currently known billing rate. It should be noted that the settlement rates in Uttenreuth are only availa- ble late (in the third quarter of the following year). As a rule, therefore, the prices of the previous billing period are billed— as expected, without any disadvantage for the tenants.

If the water meters are not being read on the exact billing date, the values relevant for billing are determined by ex- trapolating the average consumption values. This does not result in any disadvantages for the tenant.

The water meters are replaced at longer intervals. The meter readings on the date of replacement are documented. These events are taken into account and documented in the annual statement.

Waste disposal is billed individually according to usage. If the waste is not emptied (residual waste) the costs are re- duced. The disposal of paper and bio-waste is free of charge. Waste separation can therefore be worthwhile.

Please check whether the volume of the residual waste bin meets your requirements. As a rule, a volume of 120l is suffi- cient. Using a larger 240l bin means higher costs.

If the tenant changes during the year, garbage disposal

Müllentsorgungskosten anteilig zum Mietzeitraum abgerechnet.

Gartenpflegekosten fallen im Frühjahr und im Herbst an. Ausgeführt werden grundlegende Arbeiten zur Düngung, Schneidearbeiten, Basispflege nach Bedarf und Arbeiten zur Gewährleistung des Betriebs der Bewässerungsanlage. Bitte erlauben Sie den Hinweis, dass der Wasserverbrauch zur Gartenbewässerung nur geringe Kosten verursacht. Es ist bei weitem kostengünstiger, den Garten in den Sommermonaten reichlich zu bewässern, als die Schäden durch Trockenheit mit Neubepflanzung auszugleichen. Wir danken Ihnen für Ihre eigene Initiative zur Pflege.

Sonderkosten können aus unterschiedlichen Gründen entstehen. In die Betriebskostenabrechnung werden nur die gesetzlich umlagefähigen Kosten übernommen.

Bitte berücksichtigen Sie, dass der Mieter gemäß Mietvertrag verpflichtet ist, die Kosten für so genannte **Kleinreparaturen** für jeden Einzelschaden selber zu tragen. Einzelheiten sind im Mietvertrag geregelt.

Die Auswahl, Beauftragung und Bezahlung des Strom- und Gasanbieters obliegt dem Mieter. Bei gezielter Auswahl eines Anbieters sind durchaus erhebliche Einsparungen möglich.

charges will be prorated to the rental period.

Garden service costs are incurred in spring and autumn. Basic work is carried out on fertilisation, cutting, basic maintenance as and when required and work is carried out to ensure the operation of the watering system. Please allow us to inform you that water consumption for watering the garden causes only low costs. It is far cheaper to water the garden abundantly in the summer months than to compensate for the damage caused by drought with new planting. We thank you for your own initiative for caring.

Special costs can arise for various reasons. Only the legally allocable costs are included in the operating expenses statement.

Please note that the tenant is obliged under the rental agreement to bear the costs for so-called **small repairs** for each individual damage. Details are specified in the rental agreement.

The selection, commissioning and payment of the electricity and gas supplier are the responsibility of the tenant. Considerable savings can be achieved by carefully selecting a provider.

ABRECHNUNG

Für jedes Objekt wird eine spezifische Abrechnung mit einer Aufstellung der Nebenkosten erstellt. Insbesondere sind dies:

- Aufstellung der umlagefähigen Kosten
- Aufstellung der spezifischen Kosten, die den einzelnen Objekten im relevanten Abrechnungszeitraum zugeordnet sind.

SETTLEMENT

A specific bill with a list of ancillary costs is created for each property. These include, in particular:

- Statement of apportionable costs
- List of specific costs allocated to the individual town-houses during the relevant accounting period.

KOSTENBELEGE

Die Kosten werden mit Rechnungen und Verträgen nachgewiesen, die in elektronischer Form vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Die vollständigen Belege zur Betriebskostenabrechnung werden als ZIP-Datei „Betriebskosten.zip“ zur Verfügung gestellt. In der Abrechnung werden die Referenzen auf die Belege durch Angabe der Dateinamen dokumentiert. Bitte führen Sie die folgenden Schritte aus:

1. Entpacken Sie die Datei Betriebskosten.zip in ein Verzeichnis Ihrer Wahl.
2. Die einzelnen Dokumente sind PDF Dateien, die Sie durch Klicken auf den Dateinamen öffnen können. Sie benötigen einen installierten Acrobat-Reader auf Ihrem PC.

COST DOCUMENTS

The costs are documented by invoices and contracts, which are completely made available in electronic form.

The complete cost accounting documents are provided as a ZIP file "Betriebskosten.zip". The references to the invoice receipts are documented in the statement by specifying the file names. Please follow the steps below:

1. Unzip the file Betriebskosten.zip into a directory of your choice.
2. The individual documents are PDF files that can be opened by clicking on the file name. You need an installed Acrobat Reader on your PC.

SPEZIELLE HINWEISE

Falls Reparaturen erforderlich sind, bitten wir Sie, diese unter Nutzung vorbereiteter Formulare anzuzeigen. Dies dient einer schnellen und professionellen Erledigung der Arbeiten entweder durch den Hausmeister oder einer Fachfirma. Sie finden das Formular und zusätzliche Dokumentation im Internet:

<https://www.abckolb.de/service>

Bitte berücksichtigen Sie Hinweise und Informationen, die wir Ihnen auf unserer Homepage anbieten:

<https://abckolb.de> .

Wir bedanken uns dafür, dass Sie unsere Mieter sind, danken für das gegenseitige Vertrauen und Ihre Sorge um den guten Erhalt der Immobilien. Wenn Sie Fragen zur Nebenkostenabrechnung haben, dürfen Sie uns gerne ansprechen. Wir wünschen Ihnen eine gute Zeit in Uttenreuth.

Familie Ulrike und Dr. Hans-Joachim Kolb

SPECIAL NOTES

If repairs are necessary, we ask you to inform us of them using prepared forms. This will enable the work to be carried out quickly and professionally, either by the facilities manager or by a specialist company. You can find the form and further documentation on the Internet:

<https://www.abckolb.de/service>

Please take into account the notes and information provided on our homepage:

<https://abckolb.de> .

We would like to thank you for being our tenants, thank you for your mutual trust and your attention to the good maintenance of our properties. If you have any questions about the service charge settlement, please do not hesitate to contact us. We wish you a good time in Uttenreuth.

Family Ulrike and Dr. Hans-Joachim Kolb

Anlagen

Wörterbuch	Dictionary
Wohngebäudeversicherung	Housing insurance
Hausbesitzerhaftpflichtversicherung	Homeowner's liability insurance
Heizung - Wartungsvertrag	Heating - Maintenance contract
Material Gasbrennwerttherme Wartung	Material gas condensing boiler maintenance
Schornsteinfeger - Prüfung	Chimney sweep - inspection
Kabelgrundanschluss	Basic cable connection
Grundsteuer	Real estate tax
Grundgebühr Wasser	Basic fee water
Grundgebühr Abwasser	Basic fee waste water
Gartenpflege Frühjahr	Garden maintenance spring
Gartenpflege Herbst	Garden maintenance autumn
Gesamtabrechnung	Consolidated billing
Betriebskosten	Operating costs
Müllentsorgung	Garbage disposal
Wasser und Abwasser	Water and waste water
Gartenpflege	Garden maintenance
Sonderkosten	Special charges
Gesamt	Total
Vorauszahlungen	Advance payments
Nachzahlung	Additional payment

Wasser und Abwasser Uttenreuth

Hier eine kurze Übersicht zu den allgemeinen Richtlinien bei Wasser- und Abwassergebühren:

Grundgebühr

Versorger erheben eine feste Grundgebühr pro Anschluss oder Zähler. Diese deckt Bereitstellung und Verwaltung, unabhängig vom Verbrauch.

Verbrauchsabhängige Kosten

Zusätzlich fallen Kosten je Kubikmeter Frischwasser an. Für Abwasser wird meist derselbe Wert angesetzt (Frischwassermaßstab), es sei denn, es gibt Sonderregelungen (z. B. bei Regenwasser oder Gartenbewässerung mit Zwischenzähler).

Abrechnung des Versorgers mit dem Vermieter

Der Wasserversorger stellt die Kosten in der Regel dem Eigentümer bzw. Vermieter in Rechnung, nicht den einzelnen Mietparteien. Grundlage ist der Hauptwasserzähler.

Umlage im Rahmen der Nebenkosten

Diese Kosten gelten als umlagefähige Betriebskosten (§ 2 Nr. 2 und 3 BetrKV). Der Vermieter darf sie daher in der Nebenkostenabrechnung an die Mieter weitergeben. Die Verteilung erfolgt entweder nach erfasstem Verbrauch (Wohnungszähler) oder, wenn nicht vorhanden, nach einem vereinbarten Schlüssel (z. B. Personenanzahl, Wohnfläche).

Abrechnungszeitraum

Die Gemeinde Uttenreuth berechnet die Kosten jeweils im Zeitraum vom 01.10. bis zum 30.09.

Damit gilt: Grund- und Verbrauchskosten werden zusammen vom Versorger abgerechnet und vom Vermieter über die Nebenkostenabrechnung an die Mieter verteilt.

Für das Jahr 2023/2024 berechnet die Gemeinde Uttenreuth die folgenden Gebühren:

Entnommenes Frischwasser (incl. 7% USt.)

32,10 Euro	Grundgebühr für jede Abrechnungsstelle
1,69 Euro	pro Kubikmeter entnommenen Wassers

Abwasser

60,00 Euro	Grundgebühr
2,54 Euro	pro Kubikmeter Abwasser.

Für das Jahr 2024/2025 berechnet die Gemeinde Uttenreuth die folgenden Gebühren:

Entnommenes Frischwasser (incl. 7% USt.)

32,10 Euro	Grundgebühr für jede Abrechnungsstelle
2,13 Euro	pro Kubikmeter entnommenen Wassers

Abwasser

60,00 Euro	Grundgebühr
2,54 Euro	pro Kubikmeter Abwasser.

Water and Wastewater Uttenreuth

Here is a brief overview of the general guidelines for billing water and wastewater charges:

Basic fee

Suppliers charge a fixed basic fee per connection or meter. This covers provision and administration, regardless of consumption.

Consumption-based costs

In addition, costs are incurred per cubic meter of fresh water. For wastewater, the same value is usually applied (based on fresh water consumption), unless special regulations exist (e.g. for rainwater or garden irrigation with a sub-meter).

Billing by the supplier to the landlord

The water supplier generally invoices the owner or landlord, not the individual tenants. The basis is the main water meter.

Allocation within service charges

These costs are considered apportionable operating costs (pursuant to § 2 Nos. 2 and 3 of the German Operating Costs Ordinance – BetrKV). The landlord may therefore pass them on to tenants via the service charge settlement. Allocation is either based on recorded consumption (apartment meters) or, if not available, according to an agreed key (e.g. number of occupants, floor area).

Billing period

The municipality of Uttenreuth calculates the costs for the period from October 1 to September 30.

In summary: Basic and consumption-based costs are invoiced together by the supplier and then distributed to tenants by the landlord through the service charge statement.

The municipality of Uttenreuth has calculated the following fees for 2023/2024:

Fresh water consumption (including 7% VAT)

32.10 euros	Basic fee for each billing point
1.69 euros	per cubic meter of water consumed

Wastewater

60.00 euros	Basic fee
2.54 euros	per cubic meter of wastewater.

The municipality of Uttenreuth has calculated the following fees for 2024/2025:

Fresh water consumption (including 7% VAT)

32.10 euros	Basic fee for each billing point
1.69 euros	per cubic meter of water consumed

Wastewater

60.00 euros	Basic fee
2.54 euros	per cubic meter of wastewater.